

Buying a strata property

공동주택 부동산 구매하기

아파트 혹은 타운하우스 등 NSW 내 공동주택 명칭의 부동산 구매를 고려하십니까? 공동 주택 체제 내의 구매는 해당 건물의 관리 및 유지에 대해 다른 소유주들과 공동 책임을 지게 됨을 의미합니다. 공동 주택 체제에서 주요 문제가 발생할 경우, 이들 문제는 여러분에게도 큰 사안이 될 수도 있습니다. 문제의 예:

- 공동 주택 관리 및 소유주들 간의 분쟁
- 법률적 사안
- 건물 결함
- 불량한 재정 관리.

이들 문제는 여러분의 삶의 스타일과 재산에도 영향을 미칠 수도 있습니다. 이는 또한 특별 징수금 (추가적인 공동 주택 요금) 인상을 초래하여 모든 소유주들이 지불해야 될 수도 있습니다.

어떤 계약 체결이든 구매를 고려하는 공동 주택 부동산에 관해 가능한 많은 정보를 알아보도록 하십시오. By-laws (규정)가 애완 동물 허용 등 특정한 사항에 대해 규제를 하는지 점검하십시오. 이 사안에 대한 더 자세한 정보를 원하시면 NSW Fair Trading 웹사이트 정보: *Understand your by-laws*를 참조하십시오.

부동산 정보 구하기

공동 주택 체제에 대한 정보를 가능한 많이 알아보고 이해하는 것이 바람직합니다.

공동 주택 체제에 대해 알아 볼 몇 가지 중요한 사항은 아래와 같습니다.

- 공동 주택 체제가 공동 주택 관리 에이전트가 있는지 여부와 이들의 임무. 이들의 임무는 공동 주택 관리 에이전트 및 소유주 법인 간의 계약에 명시되며 공동 주택 에이전시 계약이라 칭합니다.
- 해당 부동산의 빌딩 보험이 제공하는 커버 범위.
- 장기 수리 및 보수를 커버하는 공동 주택 기금에 충분한 자금이 있는지 여부. 없을 경우 소유주들은 긴급 수리가 필요한 경우 특별 징수금을 통해 수천불을 지불할 리스크를 가집니다.

- 특별 징수금을 초래할 수도 있는 계획된 공사가 있는지 여부.
- 개별적 부동산에 있는 공동 재산 범위. 이는 여러분이 할 수 있는 보수 공사에 영향을 미칩니다. NSW Fair Trading 웹사이트 정보: *Renovations to your strata property*를 참조하십시오.
- 소유주들이 지불해야 할 정기 징수금 비용. 차후에 이를 감당할 여유가 되는지 그리고 가능할 수도 있는 인상을 고려하십시오.
- 공동 주택 체제를 위한 by-laws가 여러분의 생활 양식에 영향을 미치는지의 여부. 예를 들면 정기적으로 방문하는 가족을 위한 방문자 주차에 제한이 있거나 아이들이 특정한 지역에서만 놀 수 있는 제한이 있을 수도 있습니다.

필요한 정보를 구할 수 있는 곳

여러분이 구매하길 원하시는 공동 주택 부동산에 관해 정보를 제공할 전문적인 도움을 받을 수 있습니다. 아래와 같은 주요 정보 소스를 이용하십시오.

- 공동 주택 체제를 위한 기록과 설명 검사
- 공동 주택 검색 계획
- 공동 주택 체제의 다른 거주인들과 대화
- 씨티피킵트 184조 점검.

이는 아래에서 좀더 자세하게 설명됩니다.

공동 주택 체제를 위한 기록과 설명 검사

소유주 법인 혹은 구매하길 원하는 특정 부동산의 소유주에게 서신을 보내어 소유주 법인 장부 및 기록을 검사할 것을 요청합니다. 이를 위한 요금이 따를 것입니다. 이 기록은 건물의 보수 내역을 보이며 다른 소유주들이 접수한 불만제기에 대한 정보를 제공합니다. 이는 앞으로의 지출에 대한 계획을 나타낼 수도 있습니다.

Buying a strata property

공동 주택 검색 계획

변호사, 부동산 양도 전문 변호사 혹은 스페셜리스트 회사가 자세한 공동 주택 검색 (공동 주택 검사 보고서라고도 함)을 수행할 수 있습니다.

부동산 구매를 심각하게 고려하시는 경우 공동 주택 검색이 좋은 투자가 될 것입니다. 검색을 통해 아래 사항을 파악함으로써 해당 부동산 구매 여부를 최종 결정하는데 도움이 될 것입니다.

- 과거 분쟁
- 진행이 끝났거나 진행 중인 법률 조치
- 공동 주택 체제의 재정 및 예산 상태
- 최근 지출
- 현행 공동 주택 징수금
- 빌딩 상태에 관한 정보
- 과거의 공사 내역 및 아직 완성해야 할 공사.

공동 주택 체제의 다른 거주인들과 대화

여러분의 미래의 이웃들이 될 수도 있는 공동 주택 거주인들은 공동 주택 체제 하의 삶을 즐겁게 누리는지 여부를 말해 줄 수도 있습니다. 여러분은 또한 이들이 공동 주택 관리에 대해 만족하는지 여부를 물어볼 수도 있습니다. 공동 주택 관리 에이전트가 공동 주택 체제에 참여한 경우 이들에게 그 에이전트가 양호한 서비스를 제공하는지 여부에 대해서 문의하십시오. 공동 주택 체제를 하루 중 여러 시간대에 그리고 주중과 주말에 방문하여 여러분에게 중요할 수도 있는 사안 (예: 소음)을 점검해 보십시오.

조항 184 Certificate 점검 (써티피키트 184조)

여러분은 구매하고자 하는 건물 소유주를 통해 혹은 변호사나 부동산 양도 전문 변호사에게 연락하여 조항 184 Certificate를 구할 수 있습니다.

조항 184 Certificate는 다양한 정보를 제공할 것입니다. 예를 들면 소유주들이 지불한 징수금, 여러분이 지불해야 될 수도 있는 해당 건물에 부과된 미불 징수금, 그리고 공동 주택 체제가 소유주들에 의해 고려되고 있는 '집단 판매' 여부 등이 있습니다. 집단 판매 과정을 통해 공동 주택 체제는 재개발을 위해 판매될 수 있는데 이러한 경우는 공동 주택 체제 부지의 최소한 75%의 소유주들이 판매에 동의하고 특정 조건이 충족되어야 합니다.

'off the plan (사전 분양)'으로 구입하기

가끔 공동 주택 유닛은 건물이 지어지기도 이전에 판매 광고가 됩니다. 그러한 부동산을 구매할 경우 'off the plan' 구매라고 칭합니다. 이러한 부동산 구매 유형은 이미 지어진 부동산 구매와 비교할 때 추가적 위험이 있습니다.

볼 수 있는 설계도와 방문할 수 있는 모델 아파트가 있을 수 있습니다. 하지만 완성된 여러분 자신의 부동산이 정확하게 어떤 모습이 될지는 알 수 없을 것입니다.

위험 요소와 여러분의 권리 이해를 돕기 위해서는 NSW Fair Trading 웹사이트 정보: *Buying a property off the plan*을 참조하십시오.

더 자세한 정보

공동 주택 체제에 대한 더 자세한 정보를 원하시면 NSW Fair Trading 웹사이트를 방문하시거나 본 기관의 공동 주택 핫라인 1800 214 023에 전화하십시오.

www.fairtrading.nsw.gov.au
Fair Trading enquiries 13 32 20
TTY 1300 723 404
전화 통역 13 14 50

이 자료는 법률적 조언으로 간주되어서는 안됩니다. 이 토픽에 대한 더 자세한 정보는 적절한 법률을 참조하십시오.

© NSW Fair Trading, New South Wales 주.
몇 가지 중요한 제약 하에 부담없이 이 정보를 복사, 유통, 전시 혹은 다운로드할 수 있습니다 www.fairtrading.nsw.gov.au에서 NSW Fair Trading 저작권 정책을 참조하시거나 publications@finance.nsw.gov.au로 이메일을 보내십시오.